



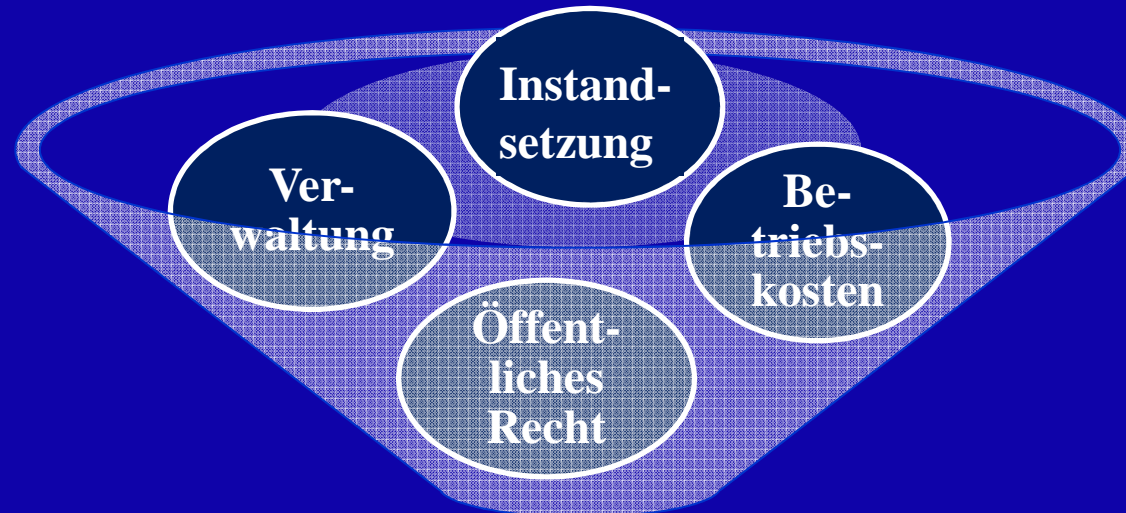
Beiratsseminar 2017

Wohnungseigentumsrecht

**Wir drehen an der Kostenschraube
Änderungen der Kostenverteilung**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kostendruck im WEG



Gefühlter Kostendruck



**Erwartungshaltung der Eigentümer:
„Kreative“ Wahrnehmung der
Möglichkeiten einer
abweichenden Kostenverteilung**

Da kann man sich schon untergebuttert fühlen ...



Kostenverteilung im WEG

Kostenschrauben im WEG

§ 16 Abs. 2 WEG

Grundsatz der gemeinschaftlichen
Kostentragung nach MEA

Vereinbarung

- Regelung der Kostenlast
- Regelung der Kostenverteilung

Beschluss

- § 16 Abs. 3 WEG
- § 16 Abs. 4 WEG
- § 21 Abs. 7 WEG
- Öffnungsklausel

Kreative Kostenbeschlüsse

Kopfsache

Die Gemeinschaftsordnung der WEG sieht die Abstimmung in der Eigentümerversammlung nach MEA vor. Q hält eine von drei WE mit 223 von 1.000 MEA, die beiden anderen WE stehen im Eigentum von A (510 MEA) und B (267 MEA).

In der Eigentümerversammlung sind nur Q und A anwesend. A stimmt für eine Änderung der Kostenverteilerschlüssel für Müllabfuhr und Hausreinigung, Q stimmt dagegen.

Verwalter V verkündet den Beschlussantrag als angenommen.

Q zieht zu Gericht – warum?

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 25 Abs. 2 WEG

**Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.
Steht ein Wohnungseigentum mehreren ge-
meinschaftlich zu, so können sie das Stimm-
recht nur einheitlich ausüben.**

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 5 WEG

Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 16 Rn. 111 ff.

Häublein, ZfIR 2012, 249, 250

Aus der Regelung des § 16 Abs. 5 WEG i.V.m. der gesetzlichen Stimmkraftregelung des § 25 Abs. 2 WEG folgt, dass bei Beschlüssen gem. § 16 Abs. 3 WEG sich das Stimmrecht nach Köpfen bemisst, gleich was in der Gemeinschaftsordnung vereinbart ist.

Kreative Kostenbeschlüsse

BGH, Urt. v. 10.7.2015 - V ZR 198/14, ZMR 2015, 867



Schon ihrem sprachlichen Sinngehalt nach („durch Stimmenmehrheit“) ordnet § 16 Abs. 3 WEG die Geltung des Mehrheitsprinzips an, wobei sich dieser Regelungsgehalt nicht auf die Kriterien erstreckt, nach denen die Mehrheit zu bestimmen ist. Zwingende Vorgaben zur Stimmkraft pflegt das Gesetz, wie ein systematischer Seitenblick auf § 16 Abs. 4 sowie § 22 Abs. 2 WEG ohne weiteres erhellt, eigens hervorzuheben. Somit gilt die durch Vereinbarung abänderbare Regelung des § 25 Abs. 2 WEG, welche, dahingehend geändert wurde, dass sich die Stimmkraft nach MEA bemisst.

Kreative Kostenbeschlüsse

Rolle vorwärts

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verteilerschlüssel für die Kosten der gemeinschaftlichen Kabel-TV-Versorgung mit Wirkung ab dem 1.1.2017 von Miteigentumsanteilen auf die Anzahl der versorgten Einheiten zu ändern. Eigentümer Q, der jetzt mehr zahlen muss, ficht die Beschlüsse an.

Schließlich sei der Kostenverteilerschlüssel in der Gemeinschaftsordnung vereinbart; zudem handele es sich um Kosten des Sondereigentums.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG



Beschlusskompetenz zur Änderung des § 16 Abs. 2 und zur Änderung einer Vereinbarung (§ 16 Abs. 5), sowohl im Einzelfall, als auch generell!

BGH, Urt. v. 9.7.2010 - V ZR 202/09, ZMR 2010, 775



Beschlusskompetenz auch für Kosten des Sonder Eigentums, soweit diese im Außenverhältnis über das Gemeinschaftsvermögen abgewickelt werden

BGH, Beschl. v. 27.9.2007 - V ZB 83/07, ZMR 2007, 975

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG



**Weiter Ermessensspielraum der Eigentümer im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung!
Eine Kostenmehrbelastung einzelner Eigentümer bedeutet keinen zwingenden Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.**

Anders bei reiner „Kostenverschiebungsabsicht“!

BGH, Urt. v. 16.9.2011 – V ZR 3/11, ZMR 2012, 116

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG



Eine Umstellung des Kostenverteilungsschlüssels für Hausreinigung und Winterdienst von MEA auf Anzahl der Einheiten wird nicht dem Umstand gerecht, dass üblicherweise größere Wohnungen auch von mehr Personen bewohnt werden, was wiederum in der Regel zu größerem Aufwand führt.

AG Nürnberg, Urt. v. 20.9.2013 – 16 C 5504/12, ZMR 2014, 156

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG



Die Verteilung der Kosten der nach TrinkwV vorgeschriebenen turnusmäßigen Legionellenbeprobung nur auf die vermietenden Eigentümer ist systemwidrig und daher rechtswidrig, denn die Beprobung dient der Sicherheit der gesamten Warmwasserversorgungsanlage des Objekts und somit der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt.

AG Heilbad Heiligenstadt, Urt. v. 20.12.2013 – 3 C 331/13, ZMR 2014, 490

Für die nach der TrinkwV erforderliche Überprüfung der Trinkwasseranlage in dem Anwesen der WEG sind nicht die vermietenden Eigentümer, verantwortlich, dies ist die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband.

Ein Mehrheitsbeschluss, die anfallenden Kosten nicht nur auf die vermietenden Eigentümer, sondern nach Anzahl der Wohnungen auf alle Wohnungseigentümer umzulegen, ist nicht ermessensfehlerhaft.

LG Saarbrücken, Urt. v. 18.12.2015 - 5 S 17/15, ZWE 2016, 187

Kreative Kostenbeschlüsse

Wenn wir schon mal dabei sind...

Beirat Q regt an, den Kostenverteilerschlüssel für die Kosten des Kaltwasserverbrauchs sowie für die Kosten der Treppenhausreinigung zu ändern.

Sein Vorschlag „Personen/Monate“ findet in der Eigentümerversammlung begeisterte Zustimmung.

Der weniger euphorisch gestimmte Verwalter V fragt sich, ob er den gewünschten Beschluss wohl verkünden soll.

Kreative Kostenbeschlüsse

AG Dortmund v. 10.12.2015 - 514 C 108/14, ZMR 2016, 234

Der Beschluss der Wohnungseigentümer ist wegen Unbestimmtheit unwirksam.

Unklar ist schon, wer eine „Person“ darstellen und wer dies verbindlich feststellen soll.

Unklar ist zudem, in welchem Verhältnis eine Person zur Zeitangabe „Monate“ stehen soll.

Kreative Kostenbeschlüsse

BGH, Beschl. v. 27.9.2007 - V ZB 83/07, NZM 2007, 886

„Soweit Kosten nicht aufgrund von Messeinrichtungen, wie Wasser- oder Wärmeverbrauchszähler, individuell erfasst werden, kommen als Kriterien der Umlage die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Nutzungsstellen, die Anzahl der Bewohner oder die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in Betracht. Jeder dieser Schlüssel hat Vor- und Nachteile und kann zu einer Verteilung führen, die den tatsächlichen Vorteilen der Nutzung oder der Kostenverursachung innerhalb der Gemeinschaft nicht entspricht (...).

Im Hinblick hierauf ist eine Regelung der Verteilung in der Gemeinschaftsordnung sachgerecht. (...) Das Beteiligungsverhältnis an dem Grundstück bildet den natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter den Miteigentümern, der für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer grundsätzlich maßgebend ist (...).“

Kreative Kostenbeschlüsse

Rolle rückwärts

Die Eigentümerversammlung vom 7.5.2016 beschließt zu TOP 3, den Verteilerschlüssel für die Kosten der gemeinschaftlichen Kabel-TV-Versorgung rückwirkend ab dem 1.1.2016 von MEA auf die Anzahl der versorgten Einheiten zu ändern. Zu TOP 4 wird die Jahresabrechnung 2015 mit dem geänderten Verteilerschlüssel beschlossen.

Eigentümer Q, der jetzt mehr zahlen muss, ficht die Beschlüsse an.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 3 WEG



Sogar rückwirkende Regelungen sind möglich, allerdings nur, solange kein Eingriff in einen abgeschlossenen Abrechnungszeitraum stattfindet.

BGH, Urt. v. 1.4.2011 - V ZR 162/10, ZMR 2011, 652;

LG Berlin, Urt. v. 9.9.2015 – 53 S 26/15 WEG, ZWE 2017, 33

LG Hamburg, Urt. v. 22.2.2013 - 318 S 32/12, ZMR 2013, 465;

**a.A.: Dt. St. Schiedsgericht, Schiedsspruch v. 27.2.2013 - SG S/H/XLI,
ZMR 2013, 843**

Kreative Kostenbeschlüsse

Streitfall Terrasse

Der Einheit des Eigentümers E ist das Sondernutzungsrecht an der vor seiner Wohnung im Erdgeschoss gelegenen Terrassenfläche zugeordnet.

Die Terrassenkonstruktion ist altersbedingt zu Kosten i.H.v. 7.000,00 EUR zu erneuern.

E möchte, dass die Eigentümerversammlung die Instandsetzung der Terrassenfläche auf Kosten der Gemeinschaft beschließt.

Kreative Kostenbeschlüsse

**LG München I, Urt. v. 4.2.2013 - 1 S 26400/11, ZMR 2013, 477
KG, Beschl. v. 25.2.2009 - 24 W 362/08, ZMR 2009, 573**

Enthält die Gemeinschaftsordnung keine besonderen Regelungen, so stellt eine Terrasse als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gem. § 1 Abs. 5 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum dar, das auf Kosten sämtlicher Eigentümer instand zu setzen ist (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2; § 16 Abs. 2 WEG).

Kreative Kostenbeschlüsse

Listige Eigentümer I

Da E darauf beharrt, dass sämtliche Eigentümer an den Sanierungskosten der Terrasse zu beteiligen seien, fassen die übrigen Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen und Bauteile tragen die sondernutzungsberechtigten Eigentümer ab jetzt alleine.“

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 4 WEG



Doppelt-qualifizierter Mehrheitsbeschluss unabhängig von anderweitiger Stimmrechtsvereinbarung nötig. Beschlusskompetenz zur Änderung des § 16 Abs. 2 und zur Änderung einer Vereinbarung (§ 16 Abs. 5), besteht aber nur im Einzelfall, ein Verstoß hiergegen führt zur Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz!

BGH, Urt. v. 9.7.2010 - V ZR 202/09, ZMR 2010, 775

Kreative Kostenbeschlüsse

Listige Eigentümer II

Da E darauf beharrt, dass sämtliche Eigentümer an den Sanierungskosten der Terrasse zu beteiligen seien, fassen die übrigen Eigentümer folgenden Beschluss:

„Die Kosten der Instandsetzung der dem Sondernutzungsrecht des E unterliegenden Terrasse werden von E alleine getragen.“

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 16 Abs. 4 WEG



Keine rückwirkende Regelung rechtmäßig möglich, da Wortlaut vorhergehende Regelung vorsieht

Jennißen, ZWE 2012, 458 (459)



Die rechtmäßige Ausnutzung der Beschlusskompetenz ist problematisch. Zwar besteht Ermessensspielraum, der jedoch mangels sicherer Feststellung eines besonderen Gebrauchsvorteils sowie der Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung kaum rechtsicher ausgeübt werden kann

BGH, Urt. v. 18.6.2010 – V ZR 164/09, ZMR 2010, 866

Kreative Kostenbeschlüsse

Listige Eigentümer III

Die übrigen Eigentümer erinnern sich nun an die folgende Regelung der Gemeinschaftsordnung:

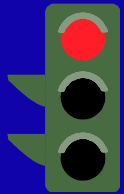
„Die Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung können durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit aller Stimmrechte geändert werden.“

und beschließen mit der erforderlichen Mehrheit:

„Die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen und Bauteile obliegt ab jetzt den jeweils sondernutzungsberechtigten Eigentümern alleine.“

Kreative Kostenbeschlüsse

BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239



Die durch eine sog. Öffnungsklausel eingeräumte Beschlusskompetenz gestattet es nicht, einzelnen Wohnungseigentümern neue Leistungspflichten aufzuerlegen, da zum Kernbereich des Wohnungseigentums gehörende Rechte nicht betroffen werden dürfen.

Zum unantastbaren Kernbereich des Wohnungseigentums gehört auch das „Belastungsverbot“.

Kreative Kostenbeschlüsse

Rein und raus

Die Eigentümerversammlung beschließt zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 7.1.2016, dass der jeweilige Sondereigentümer im Falle eines sein Sondereigentum betreffenden Umzugs einen Betrag i.H.v. 50,00 EUR in die Instandhaltungsrückstellung einzuzahlen habe.

Eigentümer Q, dem ein Mieterwechsel in Haus steht, fragt, wie seine Mieter denn ohne Nutzung des Treppenhauses umziehen sollen und kündigt Klage an.

Kreative Kostenbeschlüsse

Umzugspauschale



Soweit Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung betroffen sind, besteht gem. § 16 Abs. 4 WEG keine Beschlusskompetenz; für den Einzelfall ist ein besonderer persönlicher Gebrauchsvorteil nicht erkennbar



Soweit Betriebskosten betroffen sind, besteht gem. § 16 Abs. 3 WEG keine Beschlusskompetenz, eine neue Kostenart zu begründen; selbst bei einer denkbaren Beschränkung auf Reinigungskosten scheitert eine rechtmäßige Beschlussfassung an der Unmöglichkeit, einen hinreichend konkreten und sachgerechten Umlagemaßstab zu definieren

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der **Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums** oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG



Einfacher Mehrheitsbeschluss reicht aus, es gelten von § 25 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarungen



Beschlusskompetenz zur Änderung des § 16 Abs. 2 und zur Änderung einer Vereinbarung, sowohl im Einzelfall, als auch generell



Beschlusskompetenz für jede Kostenart, die bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums entsteht; somit besteht nicht nur Verteilungskompetenz, sondern auch Kostenbegründungskompetenz („Ob und „Wie“)

Kreative Kostenbeschlüsse

§ 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG



Für das Vorliegen einer besonderen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums kommt es nicht darauf an, ob eine den gem. § 13 Abs. 2 S. 1 WEG zulässigen Mitgebrauch überschreitende (unzulässige) Nutzung vorliegt oder nicht. Es kommt nur darauf an, ob bei typisierender (generell-abstrakter) Betrachtungsweise die Nutzung die Entstehung zusätzlicher Kosten wahrscheinlich macht.

Eine Umzugskostenpauschale ist allerdings nur bis max. 50,00 EUR ermessensgerecht.

BGH, Urt. v. 1.10.2010 – V ZR 220/09, ZMR 2011, 141



**Wir stemmen
das!**